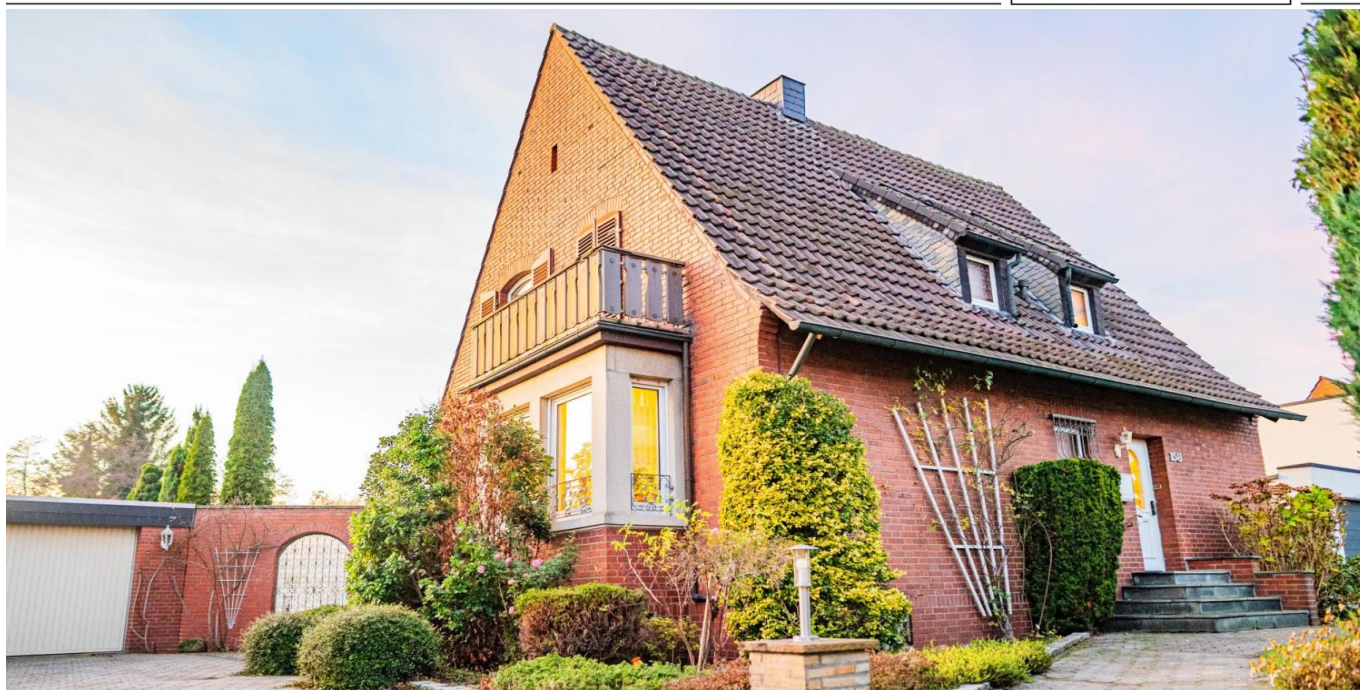


Rheine

Grüne Oase für Naturliebhaber – Ein- bis Zweifamilienhaus mit Raum für Ideen & parkähnlichem Garten!

CODICE OGGETTO: 24150044



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 350.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 162 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.555 m²

CODICE OGGETTO: 24150044 - 48429 Rheine

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24150044 - 48429 Rheine

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24150044
Superficie netta	ca. 162 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1950
Garage/Posto auto	3 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	350.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2023
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Balcone

CODICE OGGETTO: 24150044 - 48429 Rheine

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	12.12.2034
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	413.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	H
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1950

CODICE OGGETTO: 24150044 - 48429 Rheine

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24150044 - 48429 Rheine

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24150044 - 48429 Rheine

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24150044 - 48429 Rheine

La proprietà



VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –
exklusiv und
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.home.von-poll.com

CODICE OGGETTO: 24150044 - 48429 Rheine

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24150044 - 48429 Rheine

La proprietà

An advertisement for Von Poll Immobilien. It features a smartphone in the foreground displaying a QR code and the text "Jetzt Suchprofil anlegen". In the background, a laptop and a smaller smartphone show the company's website. The right side of the advertisement has a dark blue background with the Von Poll Immobilien logo and text in German.

VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

CODICE OGGETTO: 24150044 - 48429 Rheine

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24150044 - 48429 Rheine

La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL IMMOBILIEN®



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:
0800 – 333 33 09
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com

CODICE OGGETTO: 24150044 - 48429 Rheine

Una prima impressione

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Ein Ort, der mit Platz, Charme und einer traumhaften Gartenidylle begeistert. Hier können Sie durchatmen, entspannen und gemeinsam mit Ihrer Familie oder Ihren Liebsten neue Erinnerungen schaffen. Dieses vielseitige Ein- bis Zweifamilienhaus in Rheine liegt auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.555 m² und bietet ein besonderes Wohngefühl sowie viel Potenzial.

Ursprünglich im Jahr 1950 erbaut, wurde das Haus liebevoll gepflegt und überwiegend als Einfamilienhaus genutzt. Es ist jedoch in zwei separate Wohneinheiten aufgeteilt – ideal für große Familien, Mehrgenerationenwohnen oder auch zur Vermietung. Mit einer Wohnfläche von ca. 162 m², verteilt auf 5 Zimmer und 2 Bäder, bietet diese Immobilie viel Raum für Ihre persönlichen Wohnträume. Die ansprechende Aufteilung und die charmanten Details des Hauses lassen Spielraum, um es ganz nach Ihren Vorstellungen zu gestalten. Machen wir nun einen Rundgang durch Ihr neues Zuhause: Sie betreten das Haus, gelangen in den Eingangsbereich und weiter in die erste Wohneinheit im Erdgeschoss. Vom Flur aus sind alle Räumlichkeiten bequem zu erreichen. Das links gelegene Badezimmer wurde 2023 teilweise saniert. Es ist mit einer ebenerdigen Dusche ausgestattet und barrierefrei gestaltet. Besonders einladend ist das gemütliche Wohn- und Esszimmer mit seinem Erker, der den Raum mit Tageslicht flutet. Hier könnten Sie Ihre Abende bei einem guten Buch oder mit Freunden und Familie verbringen.

Angrenzend liegt das Schlafzimmer mit einem idyllischen Blick in den weitläufigen Garten – ein Ort, der Sie jeden Morgen mit Ruhe und Natur begrüßt. Die Küche auf der rechten Seite des Flurs führt über den Windfang hinaus auf eine sonnige Terrasse, die geradezu darauf wartet, Ihr Lieblingsplatz für Sommerabende zu werden. Eine charmante Holztreppe führt Sie in die zweite Wohneinheit im Dachgeschoss. Auch hier verbindet ein zentraler Flur alle Räumlichkeiten miteinander. Wie in der unteren Etage befindet sich das mit einer Dusche ausgestattete Bad auf der linken Seite. Daneben finden Sie das Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon. Und gegenüber vom Badezimmer steht Ihnen das einladende Wohn- und Esszimmer mit einem angrenzenden Abstellraum zur Verfügung. Rechts ist Platz für eine mögliche Küche, was diese Etage zu einer eigenständigen Einheit machen würde. Vielleicht zieht hier ein Familienmitglied ein, oder Sie nutzen die Etage, um Gäste willkommen zu heißen – die Möglichkeiten sind vielfältig. Neben zwei großzügigen Lagerräumen, die ausreichend Stauraum bieten, und dem Heizungsraum steht Ihnen im Keller ein Waschraum und ein praktisches Duschbad zur Verfügung. Dank des separaten Außenzugangs können Sie beispielsweise nach der Gartenarbeit direkt in den Keller gelangen und sich dort frisch machen, bevor Sie den Wohnraum betreten. Der parkähnliche Garten mit angrenzendem Bachlauf ist das Highlight dieser Immobilie. Er erstreckt sich weitläufig hinter dem Haus und ist von der Straße abgeschirmt, wodurch er

zahlreiche Ecken zum Entspannen, Spielen und Träumen bietet. Die idyllische Gartenlaube lädt auch bei schlechtem Wetter zum Verweilen ein. Praktisch: Eine kleine Gartenhütte mit Wasserpumpe erleichtert die Bewässerung. Die Doppelgarage mit elektrischem Tor gewährleistet eine sichere Abstellmöglichkeit für zwei Ihrer Autos sowie einen Zugang zum Garten. Weitere Fahrzeuge können bequem auf dem großzügigen Hof abgestellt werden. Ein kleiner Teil des Grundstücks wird für die Zuwegung von der Stadt angepachtet – die Kosten dafür sind mit 5,11 € im Jahr fast symbolisch. Nutzen Sie die Gelegenheit und entdecken Sie dieses liebevoll gestaltete Zuhause, das Ihnen viel Platz und eine grüne Oase bietet. Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung selbst von den vielfältigen Möglichkeiten und dem Charme dieser Immobilie. Bringen Sie Ihre Persönlichkeit ein und füllen Sie das Haus mit Leben sowie frischem Wind. Wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr neues Zuhause zu zeigen!

CODICE OGGETTO: 24150044 - 48429 Rheine

Dettagli dei servizi

Gebäudeausstattung:

- Ziegelrohbau
- Kellermauerwerk: Kalksandstein
- Außenmauer: 12 cm Verblender (in rotem Stein) und 25 cm Hintermauerung (Bimsstein)
- Innenwände: Kalksandstein
- Kellerwände: 2-fache Bitumen-Isolierung
- Kellerdecke: Schlackenbeton zwischen T-Trägern
- Geschossdecke: Eisenbeton
- Dachkonstruktion: üblicher Holzbauweise als Pfettendach mit Tonpfannen

Sanitär-/ Elektro- und Heizungstechnik:

- Bad EG: teilw. 2023 saniert, barrierefrei, voll gefliest, Dusche
- Bad OG: voll gefliest, Dusche
- Radiatoren-Heizkörper
- Elektrotechnik und Schaltschrank aus dem Ursprungsbaujahr
- Gas, Bj. 2003 als Zentralheizungssystem

Fenster, Türen und Innenausstattung:

- Doppeltverglaste Kunststofffenster
- teilweise Rollläden elektrische Rollläden
- Innenwände tapeziert
- teilweise Deckenvertäfelung
- Zimmertüren: weiß, holzfarben
- Bodenbeläge: Parkett, Fliesen, Teppich
- Treppe: Holz

Stellplätze, Gartenanlage und Nebengebäude:

- 2- 3 Stellplätze
- Doppelgarage (1984 erbaut)
- großzügiges Grundstück
- Grundstücksabtrennung: Zaun, Mauer
- Liebevoll angelegter Vorgarten
- Terrasse gepflastert
- Gartenlaube (1956 als Garage errichtet)

CODICE OGGETTO: 24150044 - 48429 Rheine

Tutto sulla posizione

Die Lage dieses Ein- Zweifamilienhauses bietet eine ideale Kombination aus ruhigem Wohnen und einer hervorragenden Anbindung an städtische Infrastruktur. In unmittelbarer Umgebung finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte und kleine Geschäfte für den täglichen Bedarf. Besonders hervorzuheben ist die Emsgalerie - das Einkaufszentrum in der Rheiner Innenstadt, das mit dem Fahrrad in nur 8 Minuten erreicht ist und eine Vielzahl an Geschäften, Boutiquen und Gastronomien vereint. Auch die ärztliche Versorgung ist gut gesichert: Durch das Klinikum, den Hausarztpraxen sowie den Fachärzte und Apotheken, die nahegelegen sind und eine umfassende medizinische Betreuung bieten. Familien profitieren von der Nähe zu Kindergärten, Grundschulen und weiterführenden Schulen, die entweder zu Fuß oder mit dem Fahrrad bequem erreichbar sind. Für die Freizeitgestaltung bieten der Stadtpark und weitere Grünflächen in Rheine Möglichkeiten zur Erholung und sportliche Aktivitäten, und lokale Vereine sowie kulturelle Einrichtungen sorgen für ein abwechslungsreiches Angebot. Zudem steht ein Kino und weitere Freizeitangebote zur Verfügung. Der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut, sodass eine flexible Mobilität gegeben ist. Zahlreiche Bushaltestellen liegen in unmittelbarer Nähe und sind an verschiedene Buslinien angebunden. Zudem ist der Bahnhof rund 2,6 km entfernt und bietet eine bequeme Anbindung in die Nachbarorte. So auch die nahegelegene Autobahn A30, die eine einfache Verbindung zu umliegenden Städten und Regionen ermöglicht.

CODICE OGGETTO: 24150044 - 48429 Rheine

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.12.2034. Endenergiebedarf beträgt 413.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1950. Die Energieeffizienzklasse ist H. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

CODICE OGGETTO: 24150044 - 48429 Rheine

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Michael Knieper

Marktstraße 20 Reno
E-Mail: rheine@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com